

ÚZEMNÍ STUDIE ÚS 29 LOKALITA „Minice – Horákův mlýn“ KRALUPY NAD VLTAVOU

POŘIZOVATEL: Městský úřad Kralupy nad Vltavou, odbor výstavby a územního plánování – úřad územního plánování, Ing. Milena Jakeschová

ZPRACOVATEL: Ing. arch. Petr Vaculík Č.A.: 01565 - A.0
Ing. arch. Ladislav Kaduk
Ing. Petr Fojt Č.A.: 0013761 (ID00-dopravní stavby)

OBSAH:

A/ Textová část:

1. Identifikační a úvodní údaje

- 1.1. Identifikační údaje
- 1.2. Úkol územní studie
- 1.3. Vymezení řešeného území
- 1.4. Výchozí podklady

2. Rozbor stávajícího stavu

- 2.1. Širší vztahy
- 2.2. Územní plán
- 2.3. Popis stávajícího území
- 2.4. Vlastnické vztahy

3. Návrh

- 3.1. Urbanistická koncepce
- 3.2. Využití území
- 3.3. Doprava – individuální, hromadná, cyklistická, pěší a doprava v klidu
- 3.4. Technická infrastruktura – kanalizace, vodovod, plyn, elektrická energie, nakládání s odpady – bilance potřeb a posouzení kapacit napojovacích bodů

4. Regulativy

- 4.1. Využití pozemků
- 4.2. Druh staveb
- 4.3. Prostorové regulativy staveb

B/ Grafická část:

- | | |
|------------------------------------|---------|
| 1. Širší vztahy | 1: 5000 |
| 2. Urbanistická situace | 1:1000 |
| 3. Regulační výkres | 1:1000 |
| 4. Řešení dopravy | 1:1000 |
| 5. Řešení technické infrastruktury | 1:1000 |

Příloha:

- Minice, Dopravní studie
- Obrazová příloha

A/ Textová část:

1. Identifikační a úvodní údaje:

1.1. Identifikační údaje

ZADAVATEL: N.G. Builders s.r.o., Rybná 716/24, 110 00 Praha 1 – Staré Město
POŘIZOVATEL: Městský úřad Kralupy nad Vltavou, odbor výstavby a územního plánování – úřad územního plánování, Ing. Milena Jakeschová
ZPRACOVATEL: Ing. arch. Petr Vaculík Č.A.: 01565 - A.0
Ing. arch. Ladislav Kaduk
Ing. Petr Fojt č.a.: 0013761 (ID00-dopravní stavby)

1.2. Úkol územní studie

Cílem územní studie je komplexní návrh řešení této rozvojové plochy. Územní studie prověřuje možnosti a podmínky změn a zároveň zajistí vzájemné vazby stávajícího objektu s doplněným navrhovaným objektem, dopravní a technickou infrastrukturou, zelení, okolitou zástavbou.

Účelem územní studie je prověření možností veřejného prostoru daného území a vytvoření podkladu pro rozhodování v území.

„Důvodem pro pořízení územní studie ÚS 29 je potřeba stanovení jednotné urbanistické koncepce a vytvoření podmínek pro začlenění řešeného území do organismu města Kralupy nad Vltavou.

Územní studie prověří podmínky možného zastavění vymezeného území a stanoví regulační zásady pro výstavbu.“ viz. zadání Územní Studie

1.3. Vymezení řešeného území

Řešené území se nachází na okraji obce Minice u Kralup nad Vltavou. Konkrétně v její jižní části, směrem na Prahu. Území se nachází v původní nejstarší usedlosti oblasti Minic. Horákův mlýn, který je součástí řešeného území má č.p.1. Území je ze západní strany ohraničeno železnici na vyvýšeném násypu. Z východní strany je ohraničeno silnicí Pražská, která je přibližně úrovní střechy stávajícího mlýna. Celková rozloha řešeného území je 9 739 m² (dle KN)

1.4. Výchozí podklady

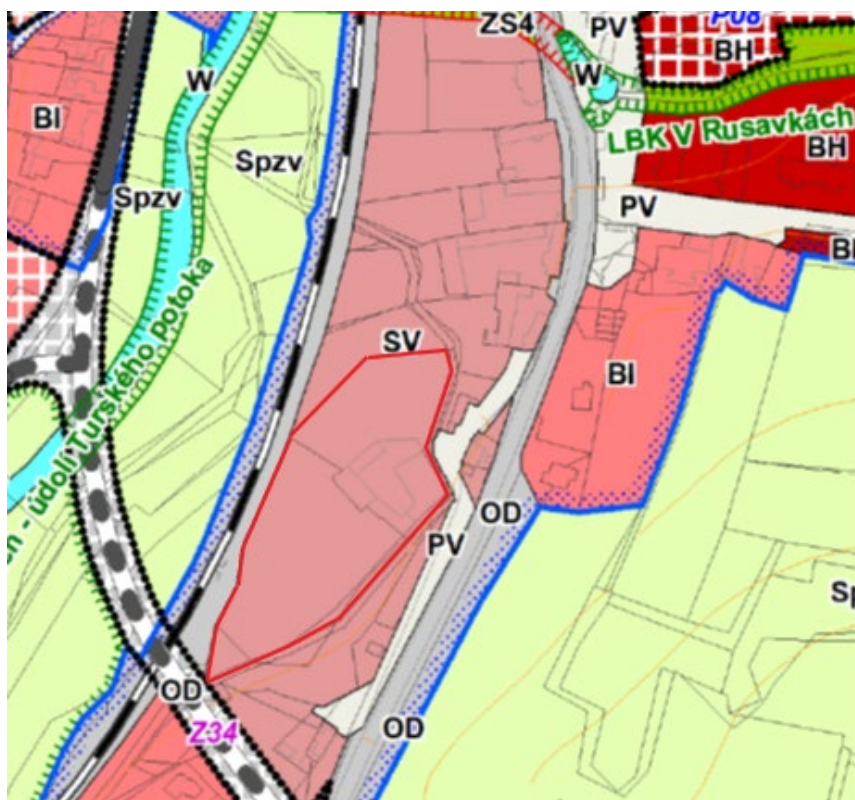
Zadání Územní studie ze dne 04.05.2020 (Zpracovala: Ing. Milena Jakeschová), výškopisné a polohopisné zaměření řešeného území, katastr nemovitostí, individuální požadavky investora, vyjádření o existenci sítí a podmínky pro možné připojení, platný ÚP

2. Rozbor stávajícího stavu

2.1. Širší vztahy

Řešené území se nachází v části města Kralupy nad Vltavou – příměstská oblast Minice. Území se nachází v obci Kralupy nad Vltavou, okres Mělník, střeodočeský Kraj. Minice se nacházejí jižně od Kralup nad Vltavou. Řešené území je z východní strany částečně vymezeno silnicí II. třídy (označena 240) silnice Pražská. Ze západní strany vymezena linií železnice trať 110 – Kralupy nad Vltavou – Louny západní strany. Území leží v katastrálním území Minice u Kralup nad Vltavou, okres Mělník, Střeodočeský kraj.

2.2. Územní plán



Stávající platný Územní Plán se zakresleným řešeným územím

Územní plán KRALUPY NAD VLTAVOU:

Projektant: Ing. arch. Vlasta Poláčková, Urbanistický ateliér UP-24
K Červenému vrchu 845/2b, 160 00 Praha 6
Zadavatel: Město Kralupy nad Vltavou
Pořizovatel: Městský úřad Kralupy nad Vltavou
Datum: 10/2017; Změna č. 2 ÚP Kralupy nad Vltavou byla schválena Zastupitelstvem města Kralupy nad Vltavou dne 24.06.2019, č. usn. 19/04/6/6.

Dokumentace je přístupná na webové adrese: <https://www.mestokralupy.eu/mesto/rozvoj-mesta/uzemni-plan/>

Řešené území je vymezeno ÚP jako plocha:

SV – SMÍŠENÉ OBYTNÉ – VENKOVSKÉHO TYPU (Minice střed, Nový Dvůr)

Hlavní využití:

- bydlení v rodinných domech a usedlostech včetně drobných staveb s tím bezprostředně souvisejících (např. garáže a parkovací přístřešky, zimní zahrady, skleníky, bazény, kůlny, altány, pergoly, terasy, schodiště a podobně),
- zařízení nerušících služeb,
- maloobchodní zařízení, mimo zařízení náročných na dopravní obsluhu (supermarkety, hypermarkety apod.),
- stravovací zařízení,
- ubytovací zařízení – penziony.

Podmínky:

- parkování vozidel je nutné řešit na vlastním či pronajatém pozemku nebo odpovídajícím způsobem na veřejných prostranstvích mimo profily vozovek.

Přípustné využití:

- veřejná prostranství včetně místních obslužných komunikací, pěších a cyklistických cest a plochy okrasné a rekreační zeleně s prvky drobné architektury a mobiliářem pro relaxaci,
- parkoviště pro potřeby plochy,
- nezbytná technická infrastruktura,
- stavby a zařízení protipovodňové ochrany.

Podmíněně přípustné využití:

- pro realizaci nových staveb v lokalitě Horákův mlýn je podmínkou provedení podrobného hydrogeologického průzkumu a studie odtokových poměrů,
- bydlení v bytových domech v lokalitě Horákův mlýn je přípustné po prověření v územní studii ÚS 29, která bude konzultována s orgánem památkové péče.

Nepřípustné využití:

- všechny stavby, zařízení a činnosti, které hlukem, prachem, exhalacemi nebo organolepticky narušují nad přípustnou míru přímo či druhotně pozemky pro bydlení nebo občanské vybavení.
- Pro změny stávajících staveb, které si zachovaly původní venkovský charakter zástavby (zejména bývalé usedlosti a chalupy), se stanoví:

2.3. Popis stávajícího území

Stávající území je tvořeno zatravněnou plochou a jediným stavebním objektem Horákového Mlýnu. Součástí mlýna je také část bočního křídla, které v půdorysu vytváří písmeno L. Dodatečná křídla, které navazovali na objekt mlýnu vlivem zlého technického stavu zchátraly. Bývalý mlýn je v současnosti nefunkční, neobydlený a postupně chřadne vlivem krádeží a vandalství. Součástí původního mlýnu je také vodní náhon, který se vlivem času samovolně přesunul do středu bývalého dvora mlýnu a dnes podtéká boční křídlo mlýnu.

Z historie mlýna: Mlýn byl několikrát vypálen (např. roku 1639 švédskými vojáky gen. Johana Banéra). Poté byl obnoven a v 18.století znovu vyhořel a byl znovu postaven. Posledním majitelem mlýna byl Josef Horák – ještě v 1930 letech. Od roku 1989 mlýn chátrá, ze štítu byla taky ukradena socha sv. Floriána.

Ke dnešnímu dni se v podstatě dochovalo pouze torzo mlýna, které ovšem už neplní svoji úlohu.



Císařský povinný otisk – výřez s vyznačením mlýnu, 1840

2.4. Vlastnické vztahy

Všechny pozemky v řešeném území jsou v majetku Residence Horákův Mlýn s.r.o., Roškotova 1737/6, Braník, 14000, Praha 4.

POZEMKY STAVBY – VÝPIS DLE KN

Parc. č.	Výměra	Vlastnické právo	Využití pozemku	Druh pozemku	Ochrana	Jiné údaje
st.41	4118 m ²	Residence Horákův Mlýn s.r.o., Roškotova 1737/6, Braník, 14000, Praha 4		zastavěná plocha a nádvoří		
49/6	12m ²	Residence Horákův Mlýn s.r.o., Roškotova 1737/6, Braník, 14000, Praha 4	jiná plocha	ostatní plocha		
49/8	83m ²	Residence Horákův Mlýn s.r.o., Roškotova 1737/6, Braník, 14000, Praha 4		zahrada	zemědělský půdní fond	
482/1	4851m ²	Residence Horákův Mlýn s.r.o., Roškotova 1737/6, Braník, 14000, Praha 4		orná půda	zemědělský půdní fond	
482/6	62m ²	Residence Horákův Mlýn s.r.o., Roškotova 1737/6, Braník, 14000, Praha 4		orná půda	zemědělský půdní fond	
484/1	278m ²	Residence Horákův Mlýn s.r.o., Roškotova 1737/6, Braník, 14000, Praha 4		orná půda	zemědělský půdní fond	
547/5	164m ²	Residence Horákův Mlýn s.r.o., Roškotova 1737/6, Braník, 14000, Praha 4	koryto vodního toku přirozené nebo upravené	vodní plocha		
547/33	157m ²	Residence Horákův Mlýn s.r.o., Roškotova 1737/6, Braník, 14000, Praha 4	koryto vodního toku přirozené nebo upravené	vodní plocha		
547/35	3m ²	Residence Horákův Mlýn s.r.o., Roškotova 1737/6, Braník, 14000, Praha 4	jiná plocha	ostatní plocha		
547/36	11m ²	Residence Horákův Mlýn s.r.o., Roškotova 1737/6, Braník, 14000, Praha 4	koryto vodního toku umělé	vodní plocha		

POZEMKY SOUSEDNÍ VZHLEDEM K ŘEŠENÉMU ÚZEMÍ – VÝPIS DLE KN

Parc. č.	Výměra	Vlastnické právo	Využití pozemku	Druh pozemku	Ochrana	Jiné údaje
25	248m ²	Hlavaň Vladimír, Pražská 15/45, Minice, 27801 Kralupy nad Vltavou		zahrada	zemědělský půdní fond	
26	939m ²	Krbec Stanislav, Pražská 3/28, Minice, 27801 Kralupy nad Vltavou		zahrada	zemědělský půdní fond	
49/1	32511m ²	Česká republika, Správa železnic, státní organizace, Dlážděná 1003/7, Nové Město, 11000 Praha 1	dráha	ostatní plocha	Věcné břemeno (podle listiny)	Změna výměr obnovou operátu

49/5	3m2	Římskokatolická farnost Kralupy nad Vltavou, Chmelova 212, 27801 Kralupy nad Vltavou	jiná plocha	ostatní plocha		
49/9	75m2	Město Kralupy nad Vltavou, Palackého nám. 1, 27801 Kralupy nad Vltavou		zahrada	zemědělský půdní fond	
475/5	1484m2	SJM Kraus Jaroslav a Krausová Ivana RNDr. Ph.D., Budečská stezka 2, Mikovice, 27801 Kralupy nad Vltavou		zahrada	zemědělský půdní fond	
479/1	1540m2	Švec Jiří, Wolkerova 1260, 25263 Roztoky		zahrada		
482/3	144m2	Švec Jiří, Wolkerova 1260, 25263 Roztoky	koryto vodního toku umělé	vodní plocha		
482/4	2734m2	Švec Jiří, Wolkerova 1260, 25263 Roztoky		orná půda	zemědělský půdní fond	
482/5	172m2	Švec Jiří, Wolkerova 1260, 25263 Roztoky		orná půda	zemědělský půdní fond	
482/7	5m2	Švec Jiří, Wolkerova 1260, 25263 Roztoky		orná půda	zemědělský půdní fond	
515/4	1880m2	Město Kralupy nad Vltavou, Palackého nám. 1, 27801 Kralupy nad Vltavou	ostatní komunikace	ostatní plocha	Věcné břemeno (podle listiny)	Změna výměr obnovou operátu
547/9	164m2	Švec Jiří, Wolkerova 1260, 25263 Roztoky	jiná plocha	ostatní plocha		
547/10	164m2	Římskokatolická farnost Kralupy nad Vltavou, Chmelova 212, 27801 Kralupy nad Vltavou		orná půda	zemědělský půdní fond	
547/12	6m2	Švec Jiří, Wolkerova 1260, 25263 Roztoky	jiná plocha	ostatní plocha		
547/24	60m2	Krbec Stanislav, Pražská 3/28, Minice, 27801 Kralupy nad Vltavou	koryto vodního toku přirozené nebo upravené	vodní plocha		
547/25	40m2	Hlavaň Vladimír, Pražská 15/45, Minice, 27801 Kralupy nad Vltavou	koryto vodního toku přirozené nebo upravené	vodní plocha		
547/26	7m2	Město Kralupy nad Vltavou, Palackého nám. 1, 27801 Kralupy nad Vltavou	jiná plocha	ostatní plocha	Věcné břemeno (podle listiny)	
547/27	251m2	Švec Jiří, Wolkerova 1260, 25263 Roztoky	koryto vodního toku umělé	vodní plocha		

547/34	321m ²	Město Kralupy nad Vltavou, Palackého nám. 1, 27801 Kralupy nad Vltavou	koryto vodního toku přirozené nebo upravené	vodní plocha		
547/38	113m ²	Humpl Vít, Ve Starém Lobečku 148, Lobeček, 27801 Kralupy nad Vltavou	koryto vodního toku přirozené nebo upravené	vodní plocha		

3. Návrh

3.1. Urbanistická koncepce

Řešené území je převážně rovinaté, bez terénních zlomů. Stávající terén na pozemku se pouze mírně svažuje směrem na jihozápad. Nejdůležitějším determinantem pro návrh studie byla historická poloha Horákovho mlýnu a jeho pozůstatky. Dalším omezením byla poloha železnice na násypu, která je umístěná na západní straně. Železnice vytváří lineární bariéru, která je v současnosti směrem k pozemku oddělena jedno alejovým stromořadím. Návrh dostavby je dostatečně izolován od ochranného pásma železnice. Z východní strany lemuje objekt silnice Pražská, která je ovšem vyvýšena vůči objektu mlýnu – přibližně v úrovni střech.

Na řešeném území se nachází jediný stavební objekt – Horákův mlýn. Jeho původní půdorysný průřez se stal inspirací pro návrh řešení dostavby mlýna a doplnění zástavby. Důležitým prvkem z hlediska urbanismu je kopírování vnější stavební čáry a doplnění dalšího křídla. Tímto dojde k dotvoření původního půdorysného průřezu písmene U. Dostavbou se obnovuje otevřený dvůr – ideální pro umístění jednotlivých vstupů do objektu, bez tmavých a nepřehledných koutů. Součástí tohoto dvora jsou i polosoukromé prostory pro obyvatele přilehlých bytů, které poskytují možnost střetávání, diskuze a poznávání sousedů.

K stávajícímu doplněnému objektu bývalého mlýnu je doplnění další objekt – který kopíruje hmotový princip objektu bývalého mlýnu.

Vnější linie navržené hmoty je čistě ortogonální, ovšem z nitra, kde jsou umístěny vstupy do objektu se boční stěny objektu mírně otevírají a kopírují princip ve vedlejším mlýně. Důvodem je zmenšení tmavých koutů v rozích a pocit bezpečného otevřeného místa. Dalším důvodem, je rozevření výhledů z protilehlých bytů do zeleně. Zeleň v nejbližším okolí parteru objektů bude ponechána v soukromém vlastnictví. Tyto plochy budou součástí vlastnictví bytů v přízemí, aby byla zaručena pravidelná údržba a starostlivost o tuto zeleň v co největší míře. Polosoukromé prostředí pro všechny obyvatele areálu bude dvojího typu s dvojitým charakterem. Prvním jsou společné prostory, sdílené před vstupem do objektů bytových domů. Druhým typem společného prostoru je spíše parkový prostor s hřištěm, vodními plochami. Bude umístěn v severní části řešeného území. Prostor pro parkování je mírně odsunut do jižní částí území. I když je doprava osobními automobily nezbytná, kvůli poloze daného objektu, neměla by to být funkce prioritní.

Nové objekty budou mít čisto obytnou funkci. V parteru objektu se předpokládá umístění nutných technických prostorů kotelny pro ohřev teplé užitkové vody a vody pro topení, ostatních technických přípojek, společných kočárkárny a sdílených prostorů pro skladování směsného odpadu. Všechny zbylé prostory budou ponechány jako čistě obytné prostory.

Nová hmota objektu je uskočena vůči stavební čáře původního mlýnu o 2 metry směrem od ulice Pražská, aby při pohledu od vstupu do areálu, zůstal dominantou ve výhledu bývalý Horákův mlýn. Nový objekt je taky odsunut od křídla mlýnu o 10,5m kvůli dostatečnému oslunění a osvětlení. Výška 10,5m byla stanovena jako sklopená výška nadzemní části objektu po úroveň římsy. Vzhledem k mírně klesajícímu terénu, bude nový objekt výškově usazen níž – přibližně o polovinu výšky jednoho patra. Doplněná hmota nebude mít směrem do ulice Pražská vytvořený štít, ale střecha bude sedlová s plnou valbou. Sklony střech jsou navrženy ve sklonu 35°, který je identický se sklonem na stávajícím mlýnu. Materiál pro střešní krytinu je původní keramická pálená taška – tzv. bobrovka.

3.2. Využití území

Soulad s územním plánem

Řešené území se nachází v dle územního plánu v ploše: „SV - SMÍŠENÉ OBYTNÉ – VENKOVSKÉHO TYPU“ (Minice střed, Nový Dvůr) - bydlení v bytových domech v lokalitě Horákův mlýn je přípustné po prověření v územní studii ÚS 29, která bude konzultována s orgánem památkové péče.

Územní studie byla projednána kromě jiného taky s odborem památkové péče, která souhlasila s návrhem. Objekty budou mít jedno podzemní podlaží, 2 nadzemní podlaží a podkroví. Stavba hmotově i řešením navazuje na kontext sousedního objektu mlýna. Stávající hmota mlýna bude zachována, pokud to statické řešení dovolí. Návrh pracuje z požadovanou koncepcí, navrácení půdorysného písmena „U“.

Návrh území studie je řešen v souladu s územním plánem. Bude zachován stávající měřítko původní stavby i charakter vycházející ze sedlové střechy.

Architektonické řešení:

Využití území s mlýnem se v posledních staletích neměnilo. Dle původních historických map byl objekt mlýnu půdorysně uzavřen – tvořící vnitřní dvůr ve tvaru písmene „U“. Dnes se již dochovala pouze hlavní část mlýnu s bočním křídlem směřujícím do veřejného prostoru. Návrh doplňuje původní typologii mlýna do písmene „U“. Dle předběžných posudků by se stávající objekt Horákovho mlýnu zachoval a rozšířil o nové křídlo objektu.

Vzhledem k dostatečné kapacitě pozemku bude stávající areál doplněn druhým objektem v obdobném architektonickém řešení.

Nový objekt by měl charakterem a použitými materiály na fasádě reflektovat určitou jednotnost pro dané místo. Například použitím stejných materiálů a barevných odstínů omítek, materiálem střešní krytiny, sklonem střechy a

podobně. Nemělo by se ovšem jednat o kopii, která se bude tvářit jako historický duplikát. Nová hmota objektu by měla jasně přiznávat, že se jedná o současnou realizaci. Například členěním a formátem použitých oken, použitím minimálních střešních přesahů, zbytečným nekopírováním detailů šambrán dle původního mlýnu.

Důležitým prvkem při návrhu je zachování stávající stavební čáry mlýnu a zachování tohoto mlýnu dominantou prostoru. Obnověný objekt by si měl zachovat detail ve fasádě. Obnovení původního štítu do ulice a zachováním rytmu a tvarosloví oken do veřejného prostoru. I když kvůli adaptaci objektu na bytový dům dojde k úpravě konstrukční výšky, a tedy i výškové polohy stávajících okenních otvorů; jejich posunutí a obnovení detailu by mělo jasně odkazovat na původní řešení. Přesné řešení detailu fasády není předmětem územní studie, ovšem dochovalo se dostatečné množství podkladů pro další fázi projektování. Důležitým prvkem je taky zachování výškového řešení mlýnu a ostatních hmot objektů přístavby. Výškové členění dostavby a dalšího objektu je zakresleno v grafické příloze.

Údržba venkovních ploch, bude ve správě majitele bytových domů.

Při návrhu územní studie je předpoklad zachování stávajícího torza Horákovho mlýnu. Před zpracováním projektové dokumentace bude nutno provést statické posouzení konstrukce na jeho základě zvolit technologický postup pro zachování konstrukce, případně pro zbourání a obnovení dle dnešní podoby.

Předpokládaný počet bytů:

Objekt A: - Původní mlýn s dostavěním křídlem

1.NP:	2kk=2	3kk= 2
Typické patro:	2kk=3	3kk= 2 - celkově 2 typické podlaží + podkroví kop. dispozici typ. patra
Celkově:	2kk=11	3kk= 8 - předpokládaný počet osob=22 + 16 = 38 osob

Objekt B: - Nová hmota

1.NP:	2kk=4	3kk= 1
Typické patro:	2kk=4	3kk= 2 - celkově 2 typické podlaží + podkroví kop. dispozici typ. patra
Celkově:	2kk=16	3kk= 7 - předpokládaný počet osob=32 + 21 = 53 osob

Celkový počet bytu:

2kk= 27ks
3kk= 15ks

Celkový počet osob:

91 osob

Stávající území s celkovou výměrou (dle KN): 9 760,2 m² 100%

Zastavěná plocha: 1047,3 m² 10,7%

Komunikace – povrch živice: 870,1 m² 8,9 %

Komunikace – povrch zatravněovací dlažba: 1554,2 m² 15,9%

Komunikace – povrch chodníku (napr. mlat) 844,9 m² 8,6%

Zezeň soukromá 940,9 m² 9,6%

Zezeň polosoukromá 4502,8 m² 46,1%

Pozn.: Jednotlivé plochy jsou navrženy v detailu Územní studie. V dílčích podrobnějších projektových fázích budou tyto plochy zpřesněny.

3.3. Doprava – individuální, hromadná, cyklistická, pěší a doprava v klidu

Dopravní napojení je řešeno v samostatné příloze:

Doprava v klidu:

Navržený počet parkovacích míst:

2 parkovací místa pro byt 3kk = 30 p. míst

1 parkovací místo pro byt 2kk = 27 p. míst

Celkově 57 p. míst pro rezidenty

z toho min. 3 místa vyhrazeny pro osoby těžce pohybově postižené (dle normy 396/2009 Sb. o obecných technických požadavcích zabezpečujících bezbariérové užívání staveb ze dne 5. listopadu 2009 jsou osoby s omezenou schopností pohybu a orientace:)

Ostatní parkovací prostory jsou navrženy jako rezerva do budoucna a místo pro návštěvy.

Cyklostezky:

Skrze areál neprochází žádná cyklostezka, na kterou by bylo možné se napojovat.

Pěší doprava:

Na hlavní vstup do areálu je napojená hlavní větev pěší cesty, procházející areálem – v šířce 2,0m. Povrch chodníku bude řešen v materiálu zachycující dešťovou vodu přímo na místě v o největší míře.



Příklad materiálového řešení zpevněných povrchů pro parkování – zatravněvací dlažba, případně kamenná dlažba se zatravněnou spárou pro parkoviště.



Příklad materiálového řešení chodníků. Např. mlát, štěrkový trávník

3.4. Technická infrastruktura – kanalizace, vodovod, plyn, elektrická energie, nakládání s odpady bilance potřeb a posouzení kapacit napojovacích bodů

3.4.1.1 Kanalizace Splašková

Stávající stoka z potrubí DN 300 bude prodloužena místě křížení silnice Pražka a ulice Horní, na Šachtu **RŠ 6**, která je ve vlastnictví Středočeských Vodáren, a.s. U Vodojemu 3085, 272 80 Kladno. Pro celý areál bude vybudován novou čerpací šachtu. I když je toto řešení náročné a nákladné, není možné nijak jinak zajistit odkanalizování objektu.

Nová splašková kanalizace bude tlaková a technologicky bude nejspíše provedena mikrotuneláží pod stávající ulicí Pražskou.

3.4.1.2 Kanalizace dešťová

Dešťová kanalizace odvodňující zpevněné plochy komunikací a střechy objektů bude zaústěna skrz filtr do navrženého vodního retenčního průlehu, kde bude docházet ke vsakování a brždění vody. Zpevněné plochy jsou navrženy v co největší míře pomocí zatravněvací dlažby, která zachytí vodu na místě. Před zpracováním projektové dokumentace bude nutno provést vsakovací zkoušky na jejich základě zvolit konkrétní řešení včetně návrhu vhodné kapacity retenčních průlehu.



Příklad řešení: vsakovací průleh v kombinaci s řešením odvodnění zpevněné plochy pomocí mezer mezi obrubníky (kampus Masarykovy univerzity v Brně). Příklad řešení: Vsakovací průleh – rýha, využití zelené plochy mezi silničními pruhy městské dopravní sítě (Brno, ulice Netroufalky).

Možnost řešení vsaku dešťových vod (dle: MOŽNOSTI ŘEŠENÍ VSAKU DEŠŤOVÝCH VOD V URBANIZOVANÝCH ÚZEMÍCH V ČR – září 2015). Doporučené typy řešení pro lokalitu Horákův mlýnu – vzhledem na památkově cenné území není možné použití zelených střech na řešeném objektu.



Tab. 7: Kategorizace potenciálního vsaku přírodě blízkých opatření

Barevné vyjádření	Kód vsaku	Plošné přes půdní profil	Plošné přes technické prvky	Vsakovací průleh, nádrž	Retenční nádrže
	0 bez informací	není možné posoudit	není možné posoudit	není možné posoudit	není možné posoudit
	1 vysoká až velmi vysoká	vhodné	vhodné	vhodné	vhodné
	2 střední	vhodné	vhodné	vhodné	vhodné
	3 nízká až velmi nízká	vhodné	vhodné	vhodné	vhodné
	4 sedimenty nivy	vhodné	vhodné	vhodné	vhodné
	5 spraše	vhodné	vhodné	vhodné	vhodné

Tab. 8: Kategorizace potenciálního vsaku technických opatření

Barevné vyjádření	Kód vsaku	Vsakovací rýha vyplněná štěrkem	Vsakovací rýha vyplněná vsakovacími bloky	Vsakovací šachty	Vsakovací průleh - rýha (rýha tvořená štěrkem nebo zasakovacími bloky)
	0 bez informací	není možné posoudit	není možné posoudit	není možné posoudit	není možné posoudit
	1 vysoká až velmi vysoká	vhodné	vhodné	vhodné	vhodné
	2 střední	vhodné	vhodné	vhodné	vhodné
	3 nízká až velmi nízká	podmíněně vhodné	podmíněně vhodné	podmíněně vhodné	podmíněně vhodné
	4 sedimenty nivy	nevhodné	nevhodné	nevhodné	nevhodné
	5 spraše	nevhodné	nevhodné	nevhodné	nevhodné

Dle těchto doporučení ministerstva životního prostředí je nejvhodnějším řešením pro danou lokalitu, použití vsakování pomocí přírodně blízkých opatření. Například plošně přes půdní profil, technické prvky, vsakovací průleh/nádrž, retenční nádrž. Vzhledem na předpokládané náročnější podmínky vsakování v sedimentech niv, jsou zpevněné plochy v co největší míře řešeny jako plochy v kapacitou pro přímé vsakování, a tedy zadržení vody na místě. Řešení pomocí vsakovacích průlehů řeší možnost vsakování vody do půdního profilu, eventuálně pomocí odparu vodních par. Případný přepad bude sveden do bývalého potoku. Před zpracováním projektové dokumentace bude nutno provést vsakovací zkoušky na jejich základě zvolit konkrétní řešení včetně návrhu vhodné kapacity retenčních průlehů.

3.4.2 Vodovod

Navržený areál bude zásobován pitnou vodou z veřejné vodovodní sítě, konkrétně z vodovodní přípojky z ulice Pražská – *nápojovací místo viz. grafická část*. Konkrétně bude využit stávající vodovod DN 110 v ulici Pražská, která je ve vlastnictví Středočeských Vodáren, a.s. U Vodojemu 3085, 272 80 Kladno. Napojení na vodovodní řád bude realizováno ve dvou místech, aby bylo zabráněno poklesu tlaku ve vodovodní soustavě. Vodovodní přípojka bude ukončena vodoměrnou šachtou, pro každý objekt samostatně. Do vodoměrné šachty bude osazena vodoměrná sestava dle specifikace provozovatele.

Výpočet potřeby vody:

91 osob	$109\text{l/den} \times 91 \text{ osob} = 9\,919\text{l/den}$
průměrná denní potřeba vody	9 919 l/den
maximální denní potřeba vody	$Q_{\text{max}} = Q_p \times k_d = 9919 \times 1,5 = 14\,878,5 \text{ l/den} (14,9\text{m}^3/\text{den})$
maximální hodinová spotřeba	$Q_h = (14878,5 \times 2,1) / 24 = 1,30 \text{ m}^3/\text{h}$
roční spotřeba	$9\,919 \text{ l/den} \times 365 = 3\,620,4 \text{ m}^3/\text{rok}$

3.4.3 Elektrická energie

V řešeném území se navrhuje celkově 42 bytových jednotek.

Vytápění a příprava TUV se uvažuje kombinovaná (elektrická energie + tepelná čerpadla) event. centrální plynové kotle.

Energetická bilance je pouze informativní, protože je těžké určit jaký druh energie bude nejvhodnější a jak se podaří dodržet parametry domů s minimální (nulovou) spotřebou.

Řešeným územím prochází vedení VN. Na hranici objektu, v severovýchodní části, je umístěná nová trafostanice, která bude zásobovat nový objekt areálu.

3.4.4 Odpady

V rámci výstavby bude zřízeno nové stanoviště tříděného odpadu – u vstupu do areálu. Předpokládané místo je označeno v situaci.

Normové produkované množství odpadů:

Tuhý komunální odpad bude ukládán do samostatných nádob s pravidelným odvozem v obci. Produkce zbytkového odpadu v bytech se předpokládá 4l na osobu na den. Celkově je zde předpoklad 91 osob tj. $4 \times 91 = 364\text{l}$ odpadu za den.

Zbytkový odpad bude tříděný a náležitě uskladněn a bude zajištěn jeho pravidelný odvoz.

Dle stanoviska z hlediska zákona č. 185/2001 Sb., o odpadech, ve znění pozdějších předpisů (dále jen zákona o odpadech): Bude zde instalováno stanoviště s 6 nádobami (1x kont. na papír, 1x kont. na plast, sklo 2x zvon, 1x kont. na nápojový karton a 1x kont. na kovy). Rozměr tohoto stanoviště by měl být tomuto počtu nádob přizpůsoben.

3.4.5 Plynovod

V řešeném území se nachází vedení STL (středotlaký) plynovod, ve vlastnictví GridServis, Plynárenská 499/1 Zábřdovice, 602 00 Brno. Stávající vedení je dostačení pro zásobování objektu. Objekt mlýnu je v současné době připojen na toto potrubí. Předpoklad je zásobování plynem pouze do technických místností – kotelen, pro přípravu TUV a ohřev vody pro topení objektu.

4. Regulativy

4.1. Využití pozemků

Zastavěnost stavebních parcel je ze zákona maximálně 30% nevsakujících zpevněných ploch, tedy střech a souvisle dlážděných ploch, které vyžadují liniovou drenáž nebo odkanalizování. Do této výměry se nezapočítávají vsakující zpevněné plochy jako například zatravnovací dlažba na propustném podkladu, volně pokládaná kamenná dlažba s velkými spárami, nebo dřevěný rošt, jehož spáry umožňují vsakování, případně jiné řešení umožňující přímé vsakování srážek ve zpevněné ploše. Tato maximální plocha je návrhem dodržena.

4.2. Druh staveb

Důležitým prvkem při návrhu je vytvoření dvou staveb, které mají mít společné charakteristické rysy, no nemá se jednat o kopii.

Zástavba je regulovaná s ohledem na tyto cíle:

Typ oplocení:

Sjednocené oplocení – pro lepší vymezení a optické sjednocení soukromého a polosoukromého prostředí, bude plot umístěn na hranici těchto dvou ploch. Plot bude dřevěný plaňkový, 140cm vysoký. Dřevo bude ponecháno přirozenému stárnutí, nebo bude ošetřeno tmavou, nekřiklavou lazurou. (tmavě hnědá, šedá)
Použitou dvou typy opocení. Buď dřevěný plot do výška 1,4m, nebo zelený plot do výšky 0,6m.

Střechy:

Důležitým prvkem je zachování stejného sklonu šikmých střech všech objektů – 35°, dle původního sklonu mlýnu. Pro hygienické využití prostoru podkroví pro bydlení, bude směrem do ulice ve střeše podkroví navrženo střešní okna v rytmu starajících oken mlýnu. Směrem do vnitrobloku budou použita vikýře v sedlové střeše. Materiál střechy bude sjednocen – pálená střešní krytina typu bobrovka, jak je tomu na stávajícím mlýnu. Důležitým prvkem bude řešení přesahů střechy a řešení odvodnění. Původní objekt mlýnu by měl směrem do veřejného prostoru zachovávat stávající výraznější přesahy střechy. U nového objektu to by to mělo být řešeno pomocí minimálních přesahu. Barva a typ klempířských prvků by měl být sjednocen u obou objektů.

4.3. Prostorové regulativy staveb

Prostorové regulativy jsou zakresleny ve výkresové části.